

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Salah satu bentuk badan hukum yang terdapat di Indonesia memiliki hak dan kewajiban yang sama layaknya dengan perorangan yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat saat ini adalah Perseroan Terbatas. Badan Hukum dikenal juga dengan sebutan “*Recht Persoon*” adalah suatu perkumpulan yang memiliki hak-hak dan dapat melakukan perbuatan hukum seperti menerima serta memiliki atau mengalihkan kekayaan sendiri.

Dianggap atau tidaknya suatu PT tersebut berdasarkan pada anggaran dasar yang telah didaftarkan pada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pada anggaran dasar tersebut termuat tanggal berdiri, pihak-pihak yang berwenang, modal perseroan, hak dan kewajiban dari pihak yang berwenang tersebut serta tujuan PT itu didirikan.

Pendirian suatu perseroan terbentuk dari modal yang disetorkan oleh para pendiri diatur dalam Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut UU PT) yang menyatakan bahwa perseroan merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham. Lebih lanjut, Pasal 32 Jo. Pasal 33 UU PT menyatakan bahwa modal perseroan terdiri dari modal dasar, modal disetor dan modal ditempatkan.¹

Pada dasarnya modal berbeda dengan harta kekayaan perseroan. Modal merupakan bagian dari harta kekayaan, bersifat relatif dan apabila terjadi perubahan harus mendapatkan persetujuan dari

¹Widya Harnisa, Nyulistiowati Suryanti, Betty Rubiati, *Status Hak Atas Tanah yang Dijadikan Modal Perseroan Terbatas Tanpa Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 1 Nomor 2, Juni 2018, hlm. 177

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Harta kekayaan cenderung berubah-ubah nilainya sejalan dengan perkembangan perseroan dan dapat dibaca dalam neraca dan perhitungan rugi laba yang dibuat setiap akhir tahun pembukuan.²

Dalam prosesnya, untuk mendirikan suatu perseroan dibutuhkan modal yang tidak sedikit. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 33 ayat (1) UU PT 2007, Perseroan memiliki kekayaan berupa "modal dasar" (*authorized capital*), "modal ditempatkan" (*subscribed capital*), dan "modal disetor" (*paid up capital*).³ Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (1) UU PT dijelaskan bahwa modal yang disetor paling sedikit 25% dari modal dasar Perseroan.

Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan atau bentuk lainnya sesuai ketentuan Pasal 34 ayat (1) UU PT. Pada umumnya penyetoran saham adalah dalam bentuk uang. Namun, penyetoran saham dalam bentuk lain dapat dilaksanakan dengan syarat: penyetoran saham dalam bentuk lainnya berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, dapat dinilai dengan uang dan secara nyata telah diterima oleh Perseroan. Penyetoran saham dalam bentuk selain uang harus disertai rincian yang jelas memuat tentang nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan, dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyetoran. Bentuk penyetoran saham dalam bentuk lain, biasa disebut "pemasukan

² Agus Budiarto dalam Widya Harnisa, Nyulistiowati Suryanti, Betty Rubiati, *Status Hak Atas Tanah yang Dijadikan Modal Perseroan Terbatas Tanpa Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 1 Nomor 2, Juni 2018, hlm. 177

³ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 58

barang” modal atau “*inbrenng*” atau “*capital brought in to/put into the business*”⁴.

Modal dalam bentuk lainnya khususnya benda berwujud bisa dalam bentuk benda bergerak dan tidak bergerak. Salah satu contoh barang tidak bergerak yang telah jelas disebutkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 506 adalah tanah, bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah.

Pada umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang punya tanah. Tetapi hukum tanah di Indonesia berasaskan Hukum Adat yang disebut asas *pemisahan horizontal* (dalam Bahasa Belanda disebut juga: “*horizontale scheiding*”). Bangunan dan tanaman tidak merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya termasuk kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.⁵

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja, atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanaman saja, yang kemudian dibongkar (dikenal juga dengan istilah “*adol bedol*”) atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan (dapat disebut juga dengan “*adol ngebregi*”). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.⁶

Dalam UU PT tidak dijelaskan mengenai penyertaan bangunan saja sebagai modal perseroan. Bentuk dari kepemilikan bangunan sebagai penyertaan modal perseroan masih belum ada kepastian hukumnya, begitu juga dengan perlindungan dari pemilik tanah yang berbeda dengan bangunan yang berdiri di atasnya.

⁴ *Ibid.* hlm. 238

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 20.

⁶ *Ibid.*

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bentuk Kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas.
2. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

3.1. Tujuan Penelitian

- 3.1.1. Untuk menganalisa bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas.
- 3.1.2. Untuk menganalisa perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

3.2. Manfaat Penelitian

3.2.1. Manfaat Teoritis

Memberikan penambahan wawasan pada ranah ilmu kenotariatan khususnya mengenai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas dalam bentuk bangunan, kemudian hasil daripada ini dapat memberikan sumbangan saran dalam ilmu pengetahuan hukum.

3.2.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Notaris dan PPAT, untuk dijadikan pedoman dalam menjalankan jabatannya terutama dalam hal membuat akta penyertaan modal dalam perseroan terbatas.
2. Bagi instansi terkait dengan pembuatan bukti penyertaan bangunan bisa sebagai acuan dalam pembuatannya.
3. Bagi masyarakat umum, dan khususnya bagi pengusaha yang hendak menyertakan modal ke dalam perseroannya sebagai tambahan wawasan dan pedoman.

4. Originalitas Penelitian

Peneliti mencari referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis yang membahas tentang bangunan sebagai penyertaan modal perseroan terbatas dalam perspektif asas pemisahan horizontal. Tidak ditemukan penelitian yang serupa atau membahas tentang bangunan sebagai penyertaan modal perseroan terbatas dalam perspektif asas pemisahan horizontal. Untuk lebih meyakinkan maka penulis mencari alat ukur untuk mengukur originalitas penelitian. Adapun alat ukur yang dipakai oleh peneliti berasal dari Estelle Phillips. Berikut ini dikemukakan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran originalitas penelitian yang meliputi:⁷

- a. *Saying something nobody has said before;*
- b. *Carrying out empirical work that hasn't been done made before;*
- c. *Making a synthesis that hasn't been made before;*

⁷ Estelle Phillips dalam Rusdianto S., *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus dan Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

- d. *Using already know material but with a new interpretation;*
- e. *Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;*
- f. *Taking a particular technique and applying it in a new area;*
- g. *Bringing new evidence to bear on an old issue;*
- h. *Being cross-diciplinary and using different methodologies;*
- i. *Taking spmeone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has;*
- j. *Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before;*
- k. *Adding to knowledge and testing it;*
- l. *Playing with words. Putting thing together in ways other haven't.*

Pendapat Estelle Phillips tersebut diterjemahkan bebas sebagai berikut :

- a. Mengemukakan sesuatu yang belum pernah dikemukakan sebelumnya;
- b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya;
- c. Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan yang lain;
- e. Mencoba sesuatu di Negara-negaranya terhadap sesuatu yang telah ditetapkan di Negara lain;
- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya di bidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjadi ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkannya kembali dengan cara yang berbeda;
- j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;
- k. Menambah pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya;
- l. Menjelaskan/menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

Berdasarkan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran originalitas penelitian, maka peneliti akan menguraikan secara garis besar dari beberapa penelitian yang telah ada mengenai penyertaan bangunan sebagai modal Perseroan Terbatas dalam perspektif asas pemisahan horizontal.

Jurnal Elis Damayanti, Sudirman Mechsans, S.H., M.H., Ati Yunita, S.H., M.H. yang berjudul “Pendaftaran Pemindahan Hak atas Tanah karena Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung”, menganalisis mengenai pendaftaran pemindahan hak karena pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dan faktor penghambat pendaftaran pemindahan hak karena pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Bahwa dari hasil penelitian tersebut dapat ditemukan syarat-syarat pendaftaran pemindahan hak karena pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) serta adapun faktor-faktor yang menghambat proses tersebut adalah anggapan masyarakat atau pemohon terkait biaya dan kurangnya penyuluhandari BPN mengenai hal tersebut.⁸

Jurnal Widya Harnisa, Nyulistiowati Suryanti, dan Betty Rubianti yang berjudul “Status Hak atas Tanah yang dijadikan Modal Perseroan Terbatas Tanpa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah”, menganalisa tentang proses pendaftaran dan pembuktian kepemilikan atas tanah yang mana tidak dilakukan pendaftaran oleh pihak Perseroan. Dalam jurnal tersebut didapat kesimpulan bahwa praktik pemasukan tanah ke dalam perusahaan pada dasarnya harus dilakukan dengan RUPS, pengumuman, penilaian tim independen, dibuat dengan akta PPAT yang berwenang, serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Tanah yang dimiliki oleh perseroan dan belum didaftarkan pada dasarnya tetap dipandang sebagai milik dari orang

⁸ Elis Damayanti, Sudirman Mechsans, Ati Yunita, *Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah karena Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung*, Jurnal, Jurusan Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

yang namanya tercatat dalam sertifikat tersebut, namun sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang kuat bukan mutlak, sehingga apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan tersebut maka akan ditinjau kembali sampai terbukti kepemilikan tersebut berdasarkan surat-surat yang ada.⁹

Penelitian tersebut jauh berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas dan Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas. Penelitian Elis Damayanti dan kawan-kawan dan Widya Harnisa dan kawan-kawan membahas mengenai proses atau cara pendaftaran dan akibat hukum apabila tanah tersebut tidak didaftarkan. Dilihat dari kedua penelitian tersebut, apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip di atas maka penelitian ini “menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan yang lain” dan “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.

5. Tinjauan Pustaka

A. Asas Pemisahan Horizontal

Penyetoran modal dalam bentuk lainnya bisa dalam bentuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak, namun dalam hal ini

⁹ Widya Harnisa, Nyulistiowati Suryanti, Betty Rubiati, *Status Hak Atas Tanah yang Dijadikan Modal Perseroan Terbatas Tanpa Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 1 Nomor 2, Juni 2018

membahas tentang bentuk barang tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan. Tanah dan Bangunan dapat juga disebut benda. Hukum benda dapat diatur dalam UUPA dan dalam KUHPerdota. Namun dalam setiap aturan pasti ada asas-asas yang melandasi aturan yang dibuatnya.

Banyak ahli yang menjelaskan tentang pengertian asas itu sendiri. Dijelaskan bahwa pengertian asas adalah sesuatu hal yang bisa dijadikan sebagai dasar, alas, tumpuan, pokok pemikiran, serta tempat untuk mengembalikan sesuatu hal yang akan kita jelaskan.¹⁰

Dapat dijelaskan juga menurut A.R. Lacey bahwa pengertian asas yaitu suatu hukum yang letaknya paling tinggi, dan dapat digantungkan, disandarkan, disendikan banyak hukum-hukum lain¹¹, sedangkan Paton menjelaskan bahwa *A principal is the broad reason, which lies at the base the rule of la*, apabila diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia maka akan bermakna sebagai berikut: asas adalah sebuah alasan yang luas, dimana kebohongan sebagai dasar aturan hukum.¹²

Adapun dijelaskan pula oleh Sudikno Mertokusumo bahwa asas hukum atau prinsip hukum bukanlah suatu peraturan konkret, melainkan merupakan suatu pemikiran dasar yang umum sifatnya atau bisa juga merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam atau di belakang setiap sistem hukum yang berwujud dalam bentuk peraturan perundangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif

¹⁰ Mahadi, *Falsafah Hukum, Suatu Pengantar*, PT. Citra Aditya Bakti, 1989, hlm. 119.

¹¹ *Ibid*, hlm. 120

¹² *Ibid*, hlm. 122.

dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkret tersebut.¹³

Beranekaragamnya bidang hukum benda di Indonesia terdapat beberapa asas umum dalam hukum benda yang melandasinya, baik dalam KUHPerdara, Hukum Adat, maupun UUPA. Sesuai dengan yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa hukum tanah di Indonesia berasaskan Hukum Adat yang disebut asas *pemisahan horizontal*, sehingga bangunan dan tanaman tidak merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya termasuk kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.¹⁴

Dalam hukum adat ada beberapa asas juga yang terkandung didalamnya antara lain: asas kekeluargaan, asas tolong menolong, asas gotong royong, asas perwakilan dan permusyawaratan, asas kepentingan umum didahulukan dari kepentingan pribadi, asas kontan konkret sedangkan dalam hukum pertanahan dikenal dengan asas pemisahan horizontal yaitu asas yang memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah.¹⁵ Asas pemisahan horizontal dan kepastian hukum menjadi dasar pembahasan dalam menganalisa penelitian ini.

Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut dalam Hukum Adat. Berdasarkan asas pemisahan horisontal itu

¹³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Kosep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Nuansa Madani, 2011, hlm. 49

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 20

¹⁵ Suroyo Wignjodipuro dalam Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Kosep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Nuansa Madani, 2011, hlm. 48.

pemilikan hak atas tanah dengan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu bukanlah satu kepemilikan, bisa berbeda pemilik. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu. Tanah bisa terpisah dari segala sesuatu yang berdiri di atasnya atau pemilikan atas tanah bisa saja terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik hak atas tanah dengan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.¹⁶

Asas pemisahan horizontal merupakan suatu alas atau dasar pemikiran yang melandasi atau merupakan latar belakang hukum pertanahan dalam pengaturan Hukum Adat dan asas ini juga dianut oleh UUPA.¹⁷ Dalam hukum Adat, seseorang bisa menjadi pemilik pohon atau rumah atau apapun yang berdiri dan melekat di atas tanah milik orang lain. Hak seseorang atau badan hukum untuk memiliki dan menempati rumah di atas tanah milik orang lain di samping rumah pemilik pekarangan (hak tersebut dapat dicabut kembali) disebut hak menumpang pekarangan (*recht als bijwoner*), sedangkan hak untuk mempunyai dan mendiami rumah di atas tanah milik orang lain yang tidak ditempati pemilik tanah disebut hak menumpang rumah (*recht als opwoner*). Penumpang rumah atau pekarangan disebut indung, lindung, *penumpang atau magersari*.¹⁸

Tindakan hukum yang berkenaan dengan tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Dalam hal perbuatan hukum yang dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas wajib

¹⁶ *Ibid*, hlm. 57.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 50.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 57.

dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.¹⁹

Perbuatan hukum yang dapat dilakukan bisa hanya tanahnya saja, atau hanya bangunan dan/atau tanaman saja, yang kemudian dibongkar (“*adol bedol*”) atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan (“*adol ngebregi*”). Tindakan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal tersebut apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.²⁰

B. Teori Kepastian Hukum

Bagi aliran positivisme, tujuan hukum adalah untuk menciptakan kepastian hukum, sedangkan fungsi hukum diharapkan dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah suatu syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum, tetapi yang penting adalah kepastian hukum.²¹

Redbruch memberi pendapat yang cukup mendasar mengenai kepastian hukum. Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum positif yang berupa perundang-undangan. Kedua, hukum didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti adanya. Ketiga, kenyataan harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaannya, selain mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah

¹⁹ Boedi Harsono, *loc.cit.*

²⁰ Boedi Harsono, *loc.cit.*

²¹ A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, (Bogor, Ghalia Indoneia, 2005), hlm. 71.

berubah.²² Pada dasarnya, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum tersebut wajib dilaksanakan. Kepastian hukum intinya adalah hukum ditaati dan dilaksanakan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka ukuran atau kriteria dari kepastian hukum itu sendiri dapat dirumuskan antara lain sebagai berikut :²³

1. Adanya kejelasan hukum, artinya dapat mudah dimengerti oleh rakyat;
2. Aturan hukum itu tidak bertentangan antara satu sama lain;
3. Aturan tidak boleh mensyaratkan perilaku yang di luar kemampuan subyek hukum, artinya hukum tidak boleh memerintahkan sesuatu yang tidak mungkin untuk dilakukan;
4. Pengakuan terhadap hak dan kewajiban bagi setiap subyek hukum;
5. Adanya pengakuan dari warga negara prinsipil terhadap aturan-aturan hukum;
6. Kepastian hukum dalam hal di pengadilan ditandai dengan sikap kemandirian hakim dan tidak memihak dalam menerapkan aturan-aturan hukum;
7. Kepastian hukum di pengadilan ditentukan kejelasan obyek yang menjadi sengketa;
8. Kepastian hukum di pengadilan harus menentukan secara jelas obyek yang dimenangkan oleh pihak-pihak yang berperkara;
9. Kepastian hukum di pengadilan ditentukan dapat dieksekusi atau dilaksanakannya putusan.

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai 2 segi, Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret, yang memiliki arti pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan

²² Fence M. Wantu, *Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Yogyakarta. Universitas Gajah Mada, Ringkasan Disertasi, 2011, hlm. 7

²³ *Ibid*, hlm. 8

hukum, yang mempunyai arti perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²⁴

Berbeda dengan Sudikno Mertokusumo, memberikan ketegasan prinsip bahwa hukum haruslah berfungsi sebagai perlindungan bagi kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi secara benar, amka hukum harus dilaksanakan atau ditegakkan secara adil. Ada 3 unsur yang harus diperhatikan dalam menegakkan hukum yaitu: Pertama, kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Kedua, kemanfaatan (*zwackmassigkeit*). Ketiga, keadilan (*gerechtigheit*).²⁵

Teori kepastian hukum memiliki 2 pengertian, pertama adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang wajib atau dilarang untuk dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui hal yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum tidak hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa dengan yang telah diputuskan.²⁶

C. Modal Perseroan

Struktur modal yang dahulu diatur dalam UUPT 1995 masih sama dan ditegaskan kembali dalam Pasal 41 ayat (1) UU PT 2007, dimana yang dimaksud dengan modal perseroan terdiri dari modal dasar, modal ditempatkan, dan modal disetor.²⁷

Modal dasar (disebut juga "*statutair capital*", "*nominal/authorized kapital*") adalah keseluruhan nilai nominal saham yang dicantumkan dalam anggaran dasar perseroan.²⁸ Menurut M. Yahya

²⁴ Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah: Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Reflika Aditama, Madura, 2016, hlm. 156.

²⁵ *Ibid*, hlm. 157.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011. hlm. 158

²⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 232

²⁸ *Ibid*. hlm. 233

Harahap adapun aspek hukum yang berkaitan dengan modal dasar perseroan yakni:²⁹

- 1) Jumlah modal dasar wajib dicantumkan dalam anggaran dasar perseroan: (a) jumlah modal harus terbagi dalam saham dengan nilai nominal yang pasti (*fixed nominal values*); (b) dapat diperbesar jumlahnya dengan menerbitkan saham yang baru;
- 2) Batas minimal modal dasar (*authorized minimum*) adalah nilai nominal yang paling rendah yang dicantumkan dalam anggaran dasar serta dibenarkan oleh undang-undang yaitu paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) lebih dari itu tidak dilarang (Pasal 32 ayat (1) UUPD 2007);
- 3) Undang-undang yang mengatur kegiatan usaha tertentu, dapat menentukan jumlah minimum yang lebih besar: dalam Pasal 32 ayat (2) membuka kemungkinan menetapkan jumlah minimal modal dasar yang lebih besar dari yang telah disebutkan sebelumnya yakni Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) bagi perseroan yang melakukan kegiatan usaha tertentu seperti: perbankan, asuransi, atau *freight/forwarding*;
- 4) Perubahan besarnya modal dasar merupakan perubahan anggaran dasar tertentu yang memerlukan persetujuan menteri;
- 5) Perubahan batas minimal modal dasar ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) untuk memudahkan perubahan yang kemungkinan akan terjadi dimasa mendatang terkait perkembangan ekonomi sehingga tidak melalui proses yang berbelit-belit.

Modal ditempatkan (*geplaats capital, issued/subscribed capital*) adalah modal yang disanggupi para pendiri atau pemegang saham untuk dilunasi, dan saham itu telah diserahkan kepada para pendiri tersebut untuk dimiliki.³⁰ Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (1) UU PT Tahun 2007 bahwa paling sedikit sebesar 25% dari modal dasar harus ditempatkan dan disetor penuh.

²⁹ *Ibid*, hlm. 234

³⁰ *Ibid*. hlm. 236

Modal disetor atau dalam bahasa Inggris disebut *gestort capital*, *paid-up capital* adalah saham yang telah dibayar penuh oleh pemegang atau pemiliknya. Pada Pasal 33 ayat (1) yang telah disebutkan di atas bahwa minimal 25% dari modal dasar harus ditempatkan dan harus disetor pada saat pendirian perseroan.³¹

Penyetoran saham selain berupa uang juga dapat berupa bentuk lainnya. Hal ini telah diatur dalam Pasal 34 ayat (1) UU PT Tahun 2007. Bentuk penyetoran saham dalam bentuk lainnya dikenal dengan sebutan “pemasukan barang” atau “*inbrens*” atau “*capital brought in to/put into the business*”. Adapun ketentuan dari penyetoran saham dalam bentuk lainnya, yakni:³²

- a. Bisa berupa benda berwujud atau tidak berwujud
- b. Dinilai dengan uang
- c. Secara nyata diterima oleh perseroan
- d. Penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang wajib disertakan dengan rincian terkait nilai atau harganya, jenisnya, status, tempat kedudukan dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyetoran tersebut.

6. Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian pada penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.³³ Dalam hal ini, Peneliti menggunakan

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid*, hlm. 238

³³ *Loc.cit*, hlm. 35.

tipe penelitian normatif karena penelitian ini guna menemukan koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.³⁴ Sebagaimana penelitian ini guna menemukan kejelasan mengenai bangunan sebagai penyertaan modal perseroan terbatas dalam perspektif asas pemisahan horizontal.

b. Sumber Bahan Hukum

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan sumber bahan hukum, diantaranya:

i. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁵ Hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (disebut juga UUPA)

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, 2014, hlm. 47.

³⁵ *Ibid*, hal. 181.

c. Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

ii. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.³⁶ Pada Penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi: buku-buku di bidang hukum, makalah-makalah, artikel-artikel, dan tesis.

c. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada tesis ini, peneliti membagi menjadi empat bagian sebagai berikut :

Bab I, pendahuluan menguraikan latar belakang pemikiran dasar dari peneliti mengenai fakta hukum melahirkan isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan ke dalam rumusan masalah. Dari rumusan masalah, timbul tujuan penelitian ini dilakukan dengan manfaat penelitian yang akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi, Kemudian diterangkan dengan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah

³⁶ *Ibid.*

itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari peneliti yang akan ditulis oleh peneliti.

Bab II, pembahasan atas rumusan masalah yang pertama yaitu tentang bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas.

Bab III, pembahasan atas rumusan yang kedua yaitu mengenai Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

Bab IV, penutup terdiri dari simpulan atas pembahasan rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian disebutkan saran atas pokok permasalahan dari penelitian yang diteliti demi kemajuan akademis dan praktis.

